Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek huisartsen en apotheker Heino
Zaaknummer	31555-2023
B&W vergadering	12 juni 2023
Integrale advisering	Henry van Rossum, Mirle Mondria, Marlon Hallink, Nysingh advocaten, Jos Strijtveen, Zeno van Raan, Dennis Witteveen, Jeroen Hoppenbrouwer, Herman Severein, Michelle Bohan
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

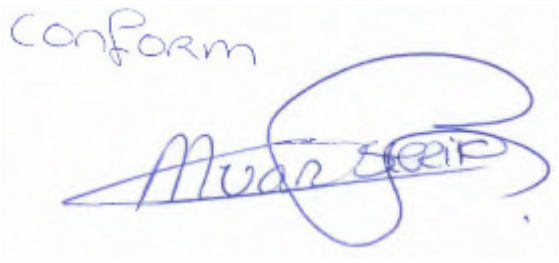
Bestuurssamenvatting

Medio 2018 hebben de Huisartsenpraktijk Heino en Apotheek Heino bij de gemeente aandacht gevraagd voor nieuwe geschikte en betaalbare huisvesting in Heino. Sinds die tijd is samen met de huisartsen en apotheker gezocht naar een geschikte plek voor deze zorg. Medio 2021 is een nieuwe locatie gevonden aan de Brinkweg in Heino. De Huisartsenpraktijk Heino en Apotheek Heino (vanaf hier initiatiefnemers) hebben een verzoek ingediend voor de bouw van een gezondheidscentrum op locatie de Gouden Emmer aan de Brinkweg in Heino. De initiatiefnemers hebben hiervoor afgelopen jaar een ontwerp van zowel het gebouw als de openbare ruimte bij de gemeente ingediend. Het initiatief behelst het onder één dak brengen van een aantal gezondheidsvoorzieningen waaronder vier praktijk houdende huisartsen en twee waarnemend huisartsen en een apotheek. De ontwikkeling behelst het realiseren van een gebouw met 14 behandelkamers en de realisatie van 72 (deels openbare) parkeerplaatsen. De initiatiefnemers vragen of de gemeente juridisch planologische medewerking wil verlenen om het gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk te maken door middel van een WABO-projectbesluit.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met het ontwerp dat door initiatiefnemers is ingediend.
2. In principe planologische medewerking te verlenen om door middel van een WABO-projectbesluit het gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk te maken
3. De initiatiefnemers te informeren over uw besluit middels verzending van bijgevoegde brief.
4. De gemeenteraad te informeren over dit besluit.

Besluit



Inleiding

Medio 2021 hebben de initiatiefnemers aandacht gevraagd voor geschikte en betaalbare huisvesting. De huidige locatie van de huisartsen en apotheker aan de Munnikhof in Heino voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De locatie is verouderd en te klein om alle huisartsen en de apotheker een goede plek te geven. Er zijn onvoldoende behandelkamers en de bespreekruimtes voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. In de ambitie van de gemeente om een gezond dorp te willen zijn, spelen huisartsen een cruciale rol. Huisartsen zijn de poortwachter van de gezondheidszorg, spelen een belangrijke rol in het voorkomen van ziekte en kennen de inwoners als geen ander. De eerste lijn gezondheidszorg - waaronder ook de huisartsen en apotheker vallen – is formeel geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat geldt eveneens voor de huisvesting van deze beroepsgroep. De gemeente heeft wel een zorgplicht ten aanzien van de zorginfrastructuur. Afgelopen jaren heeft de gemeente daarom samen met de huisartsen en apotheker gezocht naar een geschikte locatie. De beoogde locatie voor een nieuw gezondheidscentrum is een deel van de locatie Gouden Emmer. (zie figuur 1 en 2) De locatie heeft in “bestemmingsplan Heino” de bestemming maatschappelijk (zie figuur 3).



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan

~~Figuur 1: situatie luchtfoto 2014~~



Figuur 2: situatie luchtfoto 2022



Toelichting op het initiatief

De huisartsen en apotheker hebben de wens om op het perceel aan de Brinkweg nieuwbouw te realiseren ten behoeve van de herplaatsing van hun reeds binnen Heino gevestigde huisartsenpraktijk en apotheek. De gemeente is eigenaar van de grond en om dit mogelijk te maken zal het de bestaande opstal op het perceel Brinkweg 48 (de voormalige peuterspeelzaal) gesloopt moeten worden en dienen de initiatiefnemers een deel van het perceel kadastraal HNO01 sectie D perceelnummer 2631 van de gemeente aan te kopen. Op de beoogde locatie heeft in het verleden een basisschool en peuterspeelzaal gestaan (zie figuur 1). De Basisschool is in 2015 gesloopt. De peuterspeelzaal is blijven staan. De locatie van de peuterspeelzaal was afgelopen jaren tijdelijk in gebruik als kringloopwinkel en is in eigendom van de gemeente. De locatie is voor een deel grasveld en er ligt een tijdelijk beachvolleybalveld. Het beachvolleybalveld zal door het initiatief ter zijner tijd verdwijnen. Het initiatief (zie figuur 4) van de huisartsen en apotheker is een concept waarbij verschillende huisartspraktijken en een apotheek zich vestigen in het zelfde gebouw op dezelfde locatie. De beoogde nieuwbouw bevat 14 behandelkamers (met uitbreidingsmogelijkheden tot max.19 behandelkamers), één algemene wachtruimte, één kantine en een apotheek onder één dak. Het doel van dit initiatief is om de zorgverlening aan patiënten te verbeteren. Door samen te werken en gebruik te maken van gedeelde faciliteiten zoals bijvoorbeeld

wachtkamers, administratieve ondersteuning en medische apparatuur kunnen de huisartsen en apotheek efficiënter werken waardoor de kwaliteit van de zorg kan verbeteren.



Figuur 4: Het initiatief

Beoordeling van het initiatief

Ruimtelijke ordening
Dit initiatief heeft betrekking op het perceel Gouden Emmer waar voorheen een basisschool was gevestigd. In woningbouwstudies is de locatie aangewezen als potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw. Bij de beoordeling van het initiatief is gekeken naar de kansen die deze ontwikkeling met zich meebrengt i.r.t tot deze woningbouwstudie. Het feit dat de locatie de Gouden Emmer altijd een maatschappelijke bestemming heeft gehad is voor de gemeente een reden om te kiezen voor het realiseren van een huisartsenpraktijk en apotheker op deze locatie. Dit sluit immers aan bij de oorspronkelijke bestemming van het perceel de Gouden Emmer. Door de bestemming toe te spitsen op dienstverlening met zorg wordt ingespeeld op de steeds groter wordende zorgvraag van bijvoorbeeld ouderen en dementerenden. Mede door de centrale ligging van deze locatie in Heino is de bereikbaarheid van zorg in de toekomst gegarandeerd. Het realiseren van een huisartsenpraktijk op deze locatie dient hiermee een breder maatschappelijk belang.

Verkeer
De beoogde locatie voor de huisartsen en apotheker is gelegen naast de CBS de Gouden Emmer, naast de sporthal Hoogerheyne en op 800 meter afstand van het winkelcentrum in Heino. De initiatiefnemers beschouwt dit als een pluspunt voor de bereikbaarheid van de huisartsen en apotheker . Bezoekers van het gezondheidscentrum zullen

voornamelijk lopend of met de fiets het gezondheidscentrum bezoeken. Autoverkeer moet door enkele woonstraten om de locatie te bereiken.. Aandachtspunt is het aantal te realiseren parkeerplaatsen. In een eerste bijeenkomst met de buurt in het voorjaar van 2022 is ook aandacht voor de parkeerdruk en ontsluiting van het plan gevraagd. Daarop volgend is in het najaar van 2022 door de huisartsen een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek toont aan dat parkeerdruk in de omgeving is hoog is. In het nu voorliggende onderzoek is rekening gehouden met 14 behandelkamers waarbij 51 parkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk benodigd zijn en 22 parkeerplaatsen voor de CBS de Gouden Emmer. Uit de berekening op basis van de parkeernormen is de conclusie dat het aantal parkeerplaatsen dat op dit moment is ingetekend voor 14 behandelkamers voldoende is. Het berekende aantal parkeerplaatsen wordt op het middenterrein tussen de sporthal en het nieuwe gezondheidscentrum gerealiseerd. Hierdoor sluit de nieuwe inrichting goed aan op de bestaande ontsluitingsstructuur.

Groen
De Brinkweg maakt onderdeel uit van de Groene hoofdstructuur van Heino. Op de beoogde ontwikkellocatie staan ook diverse behoudenswaardige bomen. Met voorliggend ontwerp is getracht zoveel mogelijk behouden waardige bomen duurzaam te behouden door deze in te passen in het plan. Zo'n 8 voornamelijk kleinere of verminderd vitale bomen zijn met dit plan niet duurzaam te behouden. Hiervan zijn er 4 bomen vergunning plichtig vanwege hun stamdiameter (>35 cm). Dit betreft 2 haagbeuken, 1 tamme kastanje en 1 trompetboom. Voor deze 4 bomen zullen naar verwachting minimaal 4 nieuwe bomen (1e grootte) of 6 bomen (2e grootte) met een grote aanplantmaat (minimaal 18-20 cm stamomtrek) herplant moeten worden in de terreininrichting rondom het nieuwe gebouw.

Sociaal domein
Het verzorgingsgebied van het gezondheidscentrum zal voornamelijk bestaan uit Heinoërs. Momenteel wonen hier bijna 8000 mensen. Door toenemende vergrijzing stijgt het percentage ouderen in gemeente Raalte (inclusief Heino) van 20% naar 32% in 2040 en verdubbeld het aantal mensen met dementie in Raalte (van 710 naar 1300 in 2040). Er zijn steeds meer aandachtsgroepen die een beroep doen op de huisartsenzorg: ouderen, dementerende, mensen met GGZ-problematiek, statushouders, ontheemden etc. In Heino is het percentage chronisch zieken 32% (hoger dan in andere dorpskernen) en het percentage eenzamen 42% (hoger dan in andere dorpskernen). Ruimere huisvesting en alle huisartsen in Heino onder 1 dak met een apotheek wordt om deze redenen positief beoordeeld.

Gemeentelijke gebouwen
De locatie Gouden Emmer, incl. opstal is jaren geleden overgegaan naar het grondbedrijf als potentiële inbreidingslocatie. Het voormalige peuterspeelzaal / kringloop gebouw is daarmee aangemerkt als eigendom van de gemeente dat voor sloop in aanmerking komt. Het voormalig gebouw van de peuterspeelzaal staat nu leeg. Dit betekent dat het gebouw na dit principebesluit in ieder geval door de gemeente gesloopt zal gaan worden om overlast te voorkomen. In het collegevoorstel voor verkoop van de grond lichten we de verkoop nader toe.

Draagvlak
Belanghebbenden zijn afgelopen jaar in de gelegenheid gesteld om mee te denken bij het initiatief. Zo zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij het initiatief gepresenteerd is aan de omgeving. Zowel in de zomer van 2022 als ook in mei 2023 is positief gereageerd op het initiatief. Bij de eerste bijeenkomst zijn vooral vragen gesteld over het parkeren en de verkeersaantrekkende werking. Daarop is een verkeersonderzoek uitgevoerd en zijn de benodigde parkeerplaatsen in beeld gebracht. Het in 2022 gepresenteerd plan is op basis van dit verkeersonderzoek aangepast naar het nu voorliggende plan. In mei 2023 is het nu voorliggende inrichtingsontwerp op nieuw aan de omgeving gepresenteerd. Ook op deze avond waren er voornamelijk positieve reacties. In het nu voorliggende ontwerp zitten voldoende parkeerplaatsen is het gebouw een kwartslag is gedraaid. Dit naar wens van de omgeving.

Samenvattend
Op grond van het voorgaande concluderen we dat er behoefte is aan een nieuwe locatie voor de huisartsen en apotheker vanwege de toename van het aantal ouderen en de ongeschiktheid van huidige locatie. De nieuwe vestiging biedt oplossingen voor een aantal huisartsen met huisvestingsproblemen en de apotheker. Daarnaast biedt het

gezondheidscentrum kansen voor het realiseren van een geïntegreerde eerstelijns zorgvoorziening. Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke beleidseisen, zoals: parkeernormen en de inrichting van de openbare ruimte. Ten aanzien van de locatie beoordelen we de bereikbaarheid te voet, te fiets en met de auto als goed en is er voldoende plek is voor het stallen van fietsen. Het gebouw is op een goede manier in de omgeving ingepast. Het plan is positief ontvangen door de omgeving en er is voldoende draagvlak voor het initiatief.

Beoogd effect

Door in te stemmen met het verzoek wordt medewerking gegeven aan de realisatie van een gezondheidscentrum op de Brinkweg in Heino en is de gemeente bereid hiertoe de benodigde grond aan de initiatiefnemer te verkopen en de juridisch planologische procedure op te starten.

Argumenten

1.1 In principe in te stemmen met het ontwerp dat door initiatiefnemers is ingediend omdat herbestemming van leegstaand vastgoed binnen onze kernen de hoogste prioriteit heeft

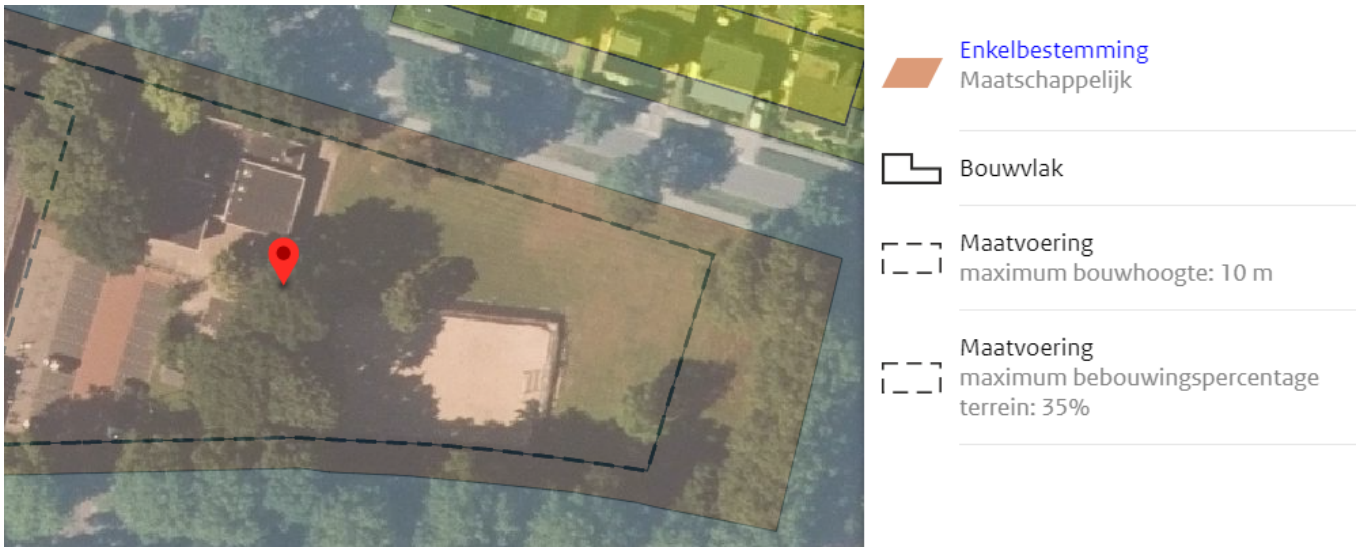
Voor inbreidingslocaties, zoals locatie de Gouden Emmer, is in het Programma Wonen 2021-2025 een afwegingskader opgenomen om te bepalen welke ontwikkelingen de meeste prioriteit moeten krijgen. Centraal gelegen locaties met leegstaand vastgoed krijgen de hoogste prioriteit. Vervolgens wordt voorrang gegeven aan locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, omdat deze plekken een grote impact hebben op de belevingswaarde van onze kernen. De locatie Gouden Emmer voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van deze locatie naar een gezondheidscentrum past binnen de maatschappelijke bestemming.

1.2 In principe in te stemmen met het ontwerp dat door initiatiefnemers is ingediend omdat de herontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand gebied

In de Omgevingsvisie Horizon 2040 is vastgelegd dat we spaarzaam willen omgaan met de beschikbare ruimte. We volgen daarmee het principe dat “inbreiding voor uitbreiding” gaat volgens, in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij voorkeur kiezen we voor de invulling van locaties binnen bestaand gebied waarbij ontwikkelingen zo min mogelijk ten koste gaan van waardevol groen. Specifiek worden leegstaande werklocaties (zoals de Gouden Emmer) benoemd als gewenste inbreidingslocaties, omdat dit ook kansen geeft om gebieden te vergroenen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

2.1 in principe planologische medewerking te verlenen om het gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk en mee te werken door middel van een WABO-projectbesluit.

De locatie heeft in “bestemmingsplan Heino” de bestemming Maatschappelijk met de maatvoeringen: maximum bouwhoogte 10 meter en maximum bebouwingspercentage 35% (zie onderstaande figuur 5). Het schetsontwerp heeft een oppervlakte van ongeveer 892 m2. Het totale bouwvlak heeft een oppervlakte van 15.681 m2. Van deze oppervlakte mag maximaal 35% van bebouwd worden wat een oppervlakte van 5489 m2 is. De oppervlakte van de gebouwen van basisscholen De Dolfijn en de Gouden Emmer en sporthal Hoogerheyne tellen ook mee bij de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing. De gebouwen van de basisscholen en de sporthal hebben samen een oppervlakte van 4831 m2. Samen krijgen de gebouwen dus een oppervlakte van 5722 m2. Hiermee wordt de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing overschreden. Hiermee past het plan niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarom kan alleen medewerking worden verleend aan het plan d.m.v. een projectbesluit of een wijziging van het bestemmingsplan. Aangezien dit om een concreet plan gaat, is het voorstel om mee te werken aan het plan d.m.v. een projectbesluit.



Figuur 5: Bestemmingsplan uitsnede

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid geldt dat als uitgangspunt de landelijke wet- en regelgeving. Het initiatief voorziet in energiezuinige maatregelen zoals bijvoorbeeld het gebruik van natuurlijk licht. De locatie is centraal gelegen waardoor iedereen op de fiets kan komen en het gebouw is zo ontworpen dat het inspeelt op de veranderde behoeften van de toekomst en toegankelijk is voor mensen met een beperking.

Kanttekeningen

Dit voorstel heeft betrekking op een principebesluit om medewerking te verlenen aan het beoogde initiatief. In het collegevoorstel voor verkoop van de grond lichten we de verkoop nader toe. Door de ontwikkeling zal het beachvolleybalveld te zijner tijd verdwijnen. Dit was opgenomen als voorwaarde in de vergunning die destijds is verleend.

Financiën en Fiscale aspecten

De gronden worden t.z.t. verkocht tegen een marktconforme prijs. De leges van de te voeren planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kostenverhaal voor bijvoorbeeld extra aan te leggen parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de op te stellen koopovereenkomst met initiatiefnemer. Mogelijke planschade wordt doorgelegd naar initiatiefnemer.

Vervolg

Na dit principebesluit volgt de verdere uitwerking van het plan. Het schetsontwerp wordt door de initiatiefnemer vertaald naar een inrichtingsplan. De kosten die aan het principebesluit zijn verbonden worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Een concept koopovereenkomst wordt door de gemeente opgesteld en gesloten. Dit gebeurt door middel van een collegebesluit en publicatie van de verkoop. Daarna volgt de ruimtelijke procedure.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden samen met de gemeente reeds geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verdere communicatie vindt op de gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure.

Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kan de raad in kennis worden gesteld middels toezending van dit collegeadvies en -besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitgaande brief college principe besluit